

Architektin

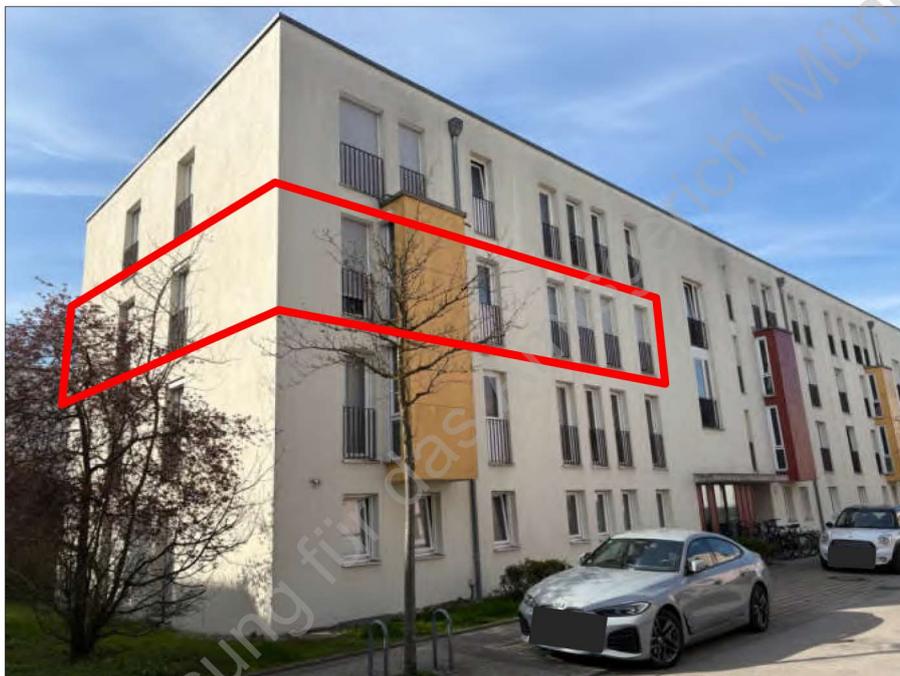
**Barbara Kuntz**

Dipl. Wirtschaft.-Ing.

zertifizierte Sachverständige  
für die Bewertung von  
Grundstücken und  
Gebäuden FH/TAS

Barbara Kuntz Hubertusstr. 4 80639 München Tel 089/178 45 97 Fax 089/178 79 685 sv.kuntz@t-online.de

# Exposé



AG München

AZ: 1514 K 258/24

Objekte

1) 5-Zimmerwohnung mit Loggia  
2) Tiefgaragenstellplatz  
Felix-Fechenbach-Bogen 20  
80797 München

Stichtag

9. April 2025

Datum

30. Mai 2025

Verkehrswerte

1) 1.200.000 €  
2) 30.000 €  
(miet-/lastenfreier Zustand)

<b>Lage</b>	LH München, Stadtbezirk Schwabing-West, Bezirksteil Schwere-Reiter-Straße, gelegen im neuen Stadtquartier „Am Ackermannbogen“, gute Wohnlage lt. Lagekarte des Gutachterausschusses, sehr gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr; Supermarkt mit kleinen Läden, Gaststätte und Nachbarschaftstreff in Quartiersmitte, familienfreundlich angelegtes Quartier mit diversen Kindertagesstätten und Mittelschule
<b>Grundbuch</b>	Amtsgericht München, Grundbuch von Schwabing 1) 32,51/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung und Kellerraum Nr. 9, Blatt 36454 2) 1/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 123, Blatt 36509 an dem Grundstück der Gemarkung Schwabing Flst. 472/404 – Felix-Fechenbach-Bogen 14, 16, 18, 20 Gebäude- und Freifläche zu 2.506 m <sup>2</sup>
<b>Ortstermin</b>	Qualitäts- und Wertermittlungstichtag: 09.04.2025
<b>Teilnehmer</b>	Antragsteller, unterzeichnende Sachverständige
<b>besondere Vorkommnisse</b>	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Die in dem Objekt wohnende Antragsgegnerin verweigerte den Zutritt zum Objekt. Es konnten auch keine Gemeinschaftsräume besichtigt werden. <b>Die Bewertung wurde nach äußerer Inaugenscheinnahme und anhand zur Verfügung gestellter Unterlagen erstellt</b>
<b>Immissionen</b>	keine nennenswerte Beeinträchtigungen durch Fahrverkehr
<b>Energieausweis</b>	vom 18.06.2024: Endenergieverbrauch 114,4 kWh/(m <sup>2</sup> a) Energieeffizienzklasse D
<b>Wohnanlage</b>	bestehend aus 4 baulich verbundenen Häusern, 4 Vollgeschosse; insgesamt 41 Wohnungen; Tiefgarage mit 61 Einzelstellplätze Baujahr 2004
<u>Bauweise/Ausstattung</u>	Massivbauweise, Stahlbeton, Umfassungswände Ziegelmauerwerk 24 cm mit Wärmedämmverbundsystem, Stahlbetontreppen und Elementdecken, Flachdach mit extensiver Begrünung, zentrale Warmwasserversorgung, Fernwärme-Niedertemperaturheizung, Aufzug
<u>Gemeinschaftseigentum</u>	Der Unterzeichnerin wurden die Protokolle zu den Eigentümerversammlungen 2020 - 2024 übermittelt. Im Folgenden sind nur die wichtigsten Beschlüsse aufgeführt: 2022: Beschlussfassung über die Einholung von Angeboten für den Neuanstrich der Westfassade Beschlussfassung über die Erneuerung des Wärmetauschers für die Warmwasserversorgung

2023: Beschlussfassung über Neuanstrich der Westfassade und Kontrolle auf Feuchtigkeit, Verschließen Spechtloch Haus 20 Südseite  
 2024: Beschlussfassung über Austausch der Absperrventile im Keller und in der Tiefgarage  
 Beschlussfassung über die Sanierung weiterer Erker

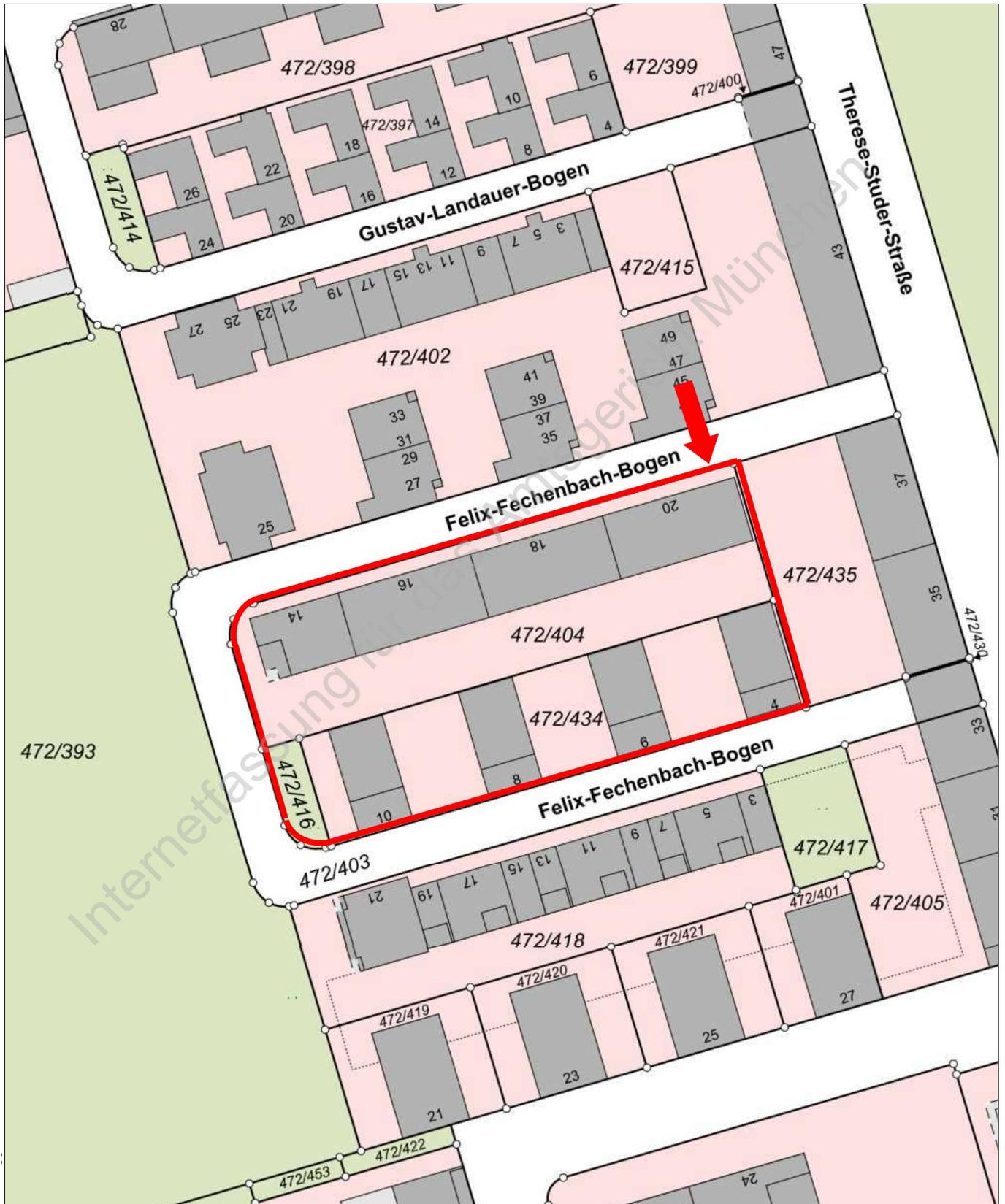
<u>Fazit</u>	Die Wohnanlage weist ein der Bauzeit entsprechendes modernes Erscheinungsbild auf. Die eingesehenen Protokolle zu den Eigentümerversammlungen lassen darauf schließen, dass erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen fortlaufend durchgeführt werden. Die Wohnanlage hinterlässt, soweit von außen erkennbar, einen gepflegten Eindruck.
<b>Bewertungsobjekte</b>	1) 5-Zimmerwohnung mit Loggia im 2. OG, Kellerabteil Wohn-/Esszimmer, Essküche, Schlafzimmer, 3 Kinderzimmer, 2 Bäder, Diele, Abstellraum, Loggia mit Abstellraum, Kellerabteil; 118,85 m <sup>2</sup> WF 2) Tiefgaragenstellplatz
<u>Belichtung/Besonnung</u>	Anzahl und Größe der Fenster lassen gute Belichtungsverhältnisse vermuten
<u>Anmerkung</u>	<b>Der Unterzeichnerin wurde im Rahmen des Ortstermins eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht. Die aufgeführten Ausstattungsmerkmalen wurden zum einen der Baubeschreibung aus der Grundakte entnommen, zum anderen dem Mietwertgutachten vom 07.03.25, das der Antragsteller der Unterzeichnerin übermittelt hat. Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben wird nicht übernommen.</b>
<u>Ausstattung</u>	Putz, Wandfliesen im Bad und im Arbeitsbereich der Küche; Bodenfliesen, Parkett; weiß lackierte Holzfenster/-fenstertüren mit Wärmeschutzverglasung, Rollläden, glatte weiße Türblätter, Fußbodenheizung, Duschbad, Wannenbad, alle Räume mit natürlicher Be- und Entlüftung
<u>Mängel/Schäden</u>	Im Mietwertgutachten des vereidigten Sachverständigen vom 07.03.2025 wird auf erkennbare Abnutzungserscheinungen verwiesen und die Beschaffenheit der Wohnung als noch gut bezeichnet.
<u>Fazit</u>	Dem Grundriss nach zu urteilen hat die Wohnung einen gut nutzbaren Zuschnitt. Der Wohn- und Essbereich ist großzügig angelegt, die Kinderzimmer haben eine Standardgröße. Der Antragsteller teilte mit, dass seit dem Bezug der Wohnung weder Modernisierungen noch Renovierungen durchgeführt wurden.
<b>Nutzung</b>	Es besteht kein Mietverhältnis.
<b>Hausgeld</b>	seit 01.01.2024: Wohnung: 623,63 €/mtl. davon 86,58 €/mtl. Rücklage TG-Stellplatz: 21,67 €/mtl. davon 6,83 €/mtl. Rücklage
<b>Erhaltungsrücklage</b>	Endbestand zum 31.12.2023: Wohnung: anteilig 10.357,17 € TG-Stellplatz: anteilig 1.460,68 €
<b>Anmerkung:</b>	Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Die Sachverständige ist nicht befugt weitere Auskünfte zu erteilen. Diese Veröffentlichung in Kurzform erfolgt ohne jegliche Haftung.

### Lageplan, M 1:1000

Flurstück: 472/404  
Gemarkung: Schwabing

Gemeinde: München  
Landkreis: München  
Bezirk: Oberbayern

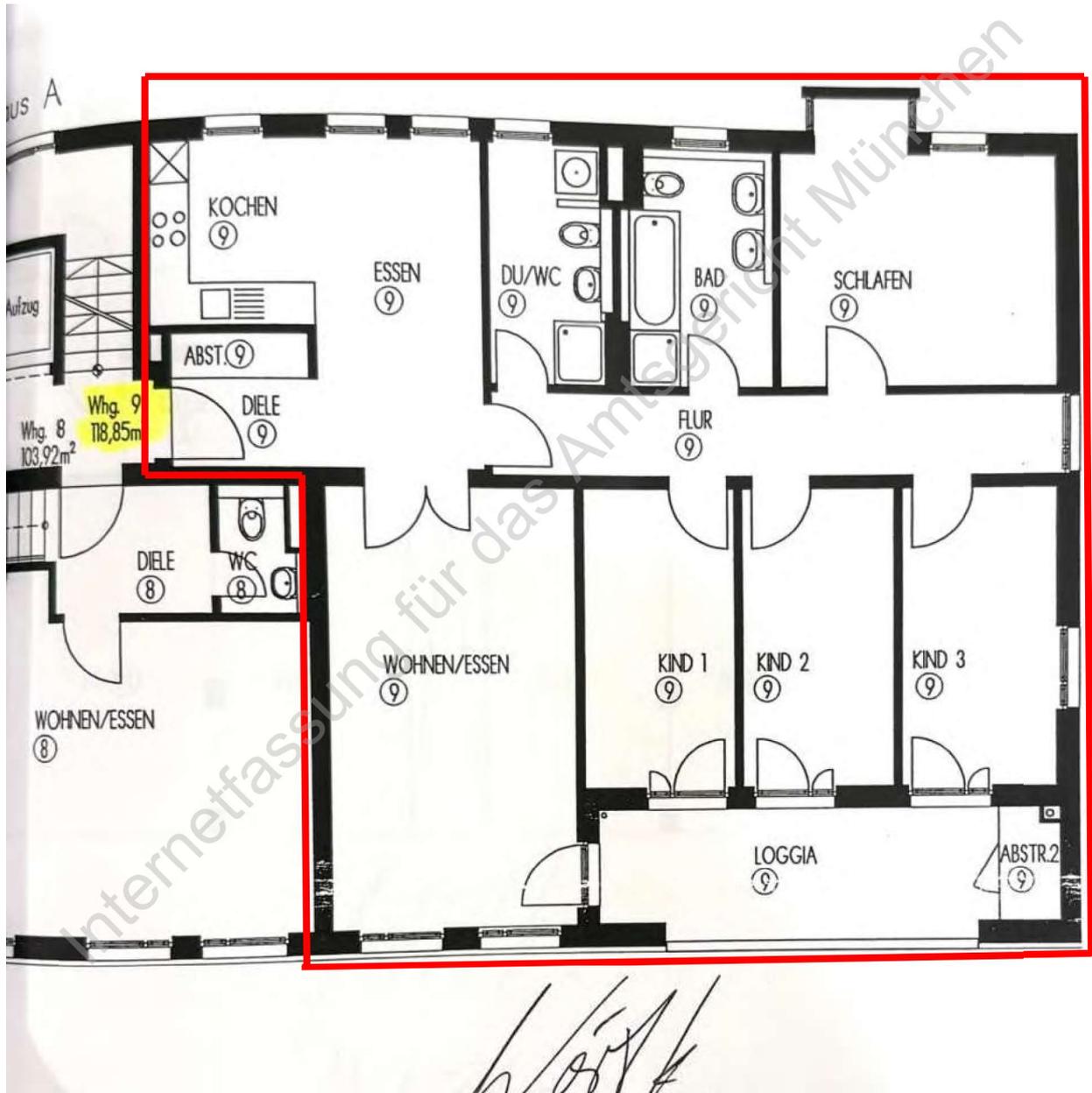
5338138



5337918

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Grundrissausschnitt 2. Obergeschoss mit Wohnung Nr. 9, o. M.



Grundriss Untergeschoss mit Kellerabteil Nr. 9, Tiefgaragenstellplatz Nr. 123, o. M.

